

# Exposé

## Einfamilienhaus in Drochtersen/Dornbusch Charmantes Reetdachanwesen mit zusätzlichem Wohnhaus und Baupotenzial nahe Krautsand



Objekt-Nr. OM-464855

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Schwahn

21706 Drochtersen/Dornbusch  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.904,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Reetdachhaus mit Gästehaus, 1.904 m<sup>2</sup> Grundstück und positivem Bauvorbescheid

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Drochtersen-Dornbusch vereint norddeutschen Charme, viel Platz und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Auf dem ca. 1.904 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich ein traditionelles Reetdachhaus sowie ein zweites Wohnhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderer Vorteil: Für das Grundstück liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid für eine zusätzliche Bebauung vor.

Das Reetdachhaus bietet eine gemütliche Wohnatmosphäre mit Wintergarten und Blick ins Grüne. Das zweite Wohnhaus eignet sich ideal als Gästehaus, Ferienhaus, Einliegerwohnung oder für Mehrgenerationenwohnen.

Der geschützte Innenhof, die gewachsene Gartenanlage sowie die ruhige Lage nahe dem Alten Elbdeich schaffen eine besondere Wohnqualität.

Highlights auf einen Blick:

- 1.904 m<sup>2</sup> Grundstück
- Reetdachhaus mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zweites Wohnhaus mit ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Positiver Bauvorbescheid für zusätzliche Bebauung
- Wintergarten
- Geschützter Hofbereich
- Nebengebäude und Abstellflächen
- Ruhige Lage nahe Krautsand und Elbdeich
- Kein Denkmalschutz
- Verkauf direkt vom Eigentümer (courtagefrei)

Modernisierungen:

- Gaszentralheizung erneuert (2015)
- Reetdach fachgerecht instandgesetzt (2020)
- Elektro-Sicherungskasten erneuert (2023)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Anwesen befindet sich in Drochtersen-Dornbusch, nur wenige Minuten von Krautsand und dem Elbstrand entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Deichlandschaften, Obsthöfen und weitläufiger Natur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Drochtersen. Stade, Cuxhaven und Hamburg sind gut erreichbar.

Dieses Anwesen bietet die seltene Kombination aus historischem Reetdachhaus, zusätzlichem Wohnhaus, großzügigem Grundstück und bereits bestätigtem Entwicklungspotenzial durch den positiven Bauvorbescheid.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnhaus

# Exposé - Galerie



Wintergarten (beheizt)



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wendeltreppe

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Wohnhaus Küche

# Exposé - Galerie



Wohnhaus Wendeltreppe



Wohnhaus Kamin

# Exposé - Galerie



Garten



## Urkunde

Die Ferienunterkunft

### Kötterhuus achtern Diek

Wahlenstr. 14  
21706 Drochtersen-Dornbusch

ist nach den Qualitätskriterien der  
DTV-Klassifizierung ausgezeichnet.



*Die Ferienunterkunft bietet eine höherwertige  
Gesamtausstattung mit gehobenem Komfort.*

Die Klassifizierung ist bis zum 26.03.2026 gültig.

Berlin, 27.03.2023

Grünendeich, 27.03.2023

Reinhard Meyer  
Präsident  
Deutscher Tourismusverband

Dr. Monika Rulle  
Geschäftsführerin  
Tourismusverband Landkreis  
Stade/Elbe e.V.

DTV  Sterneferien

sterneferien.de

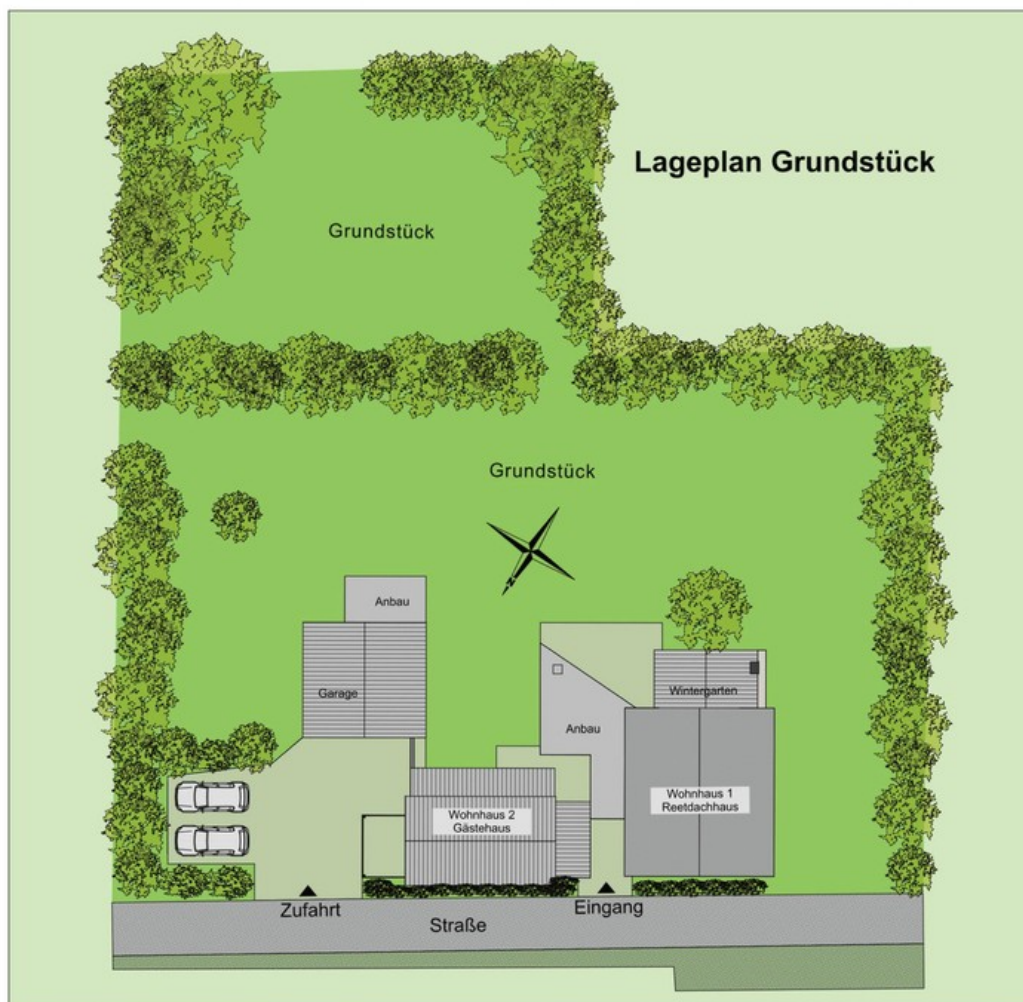
Ferienhaus

# Exposé - Grundrisse



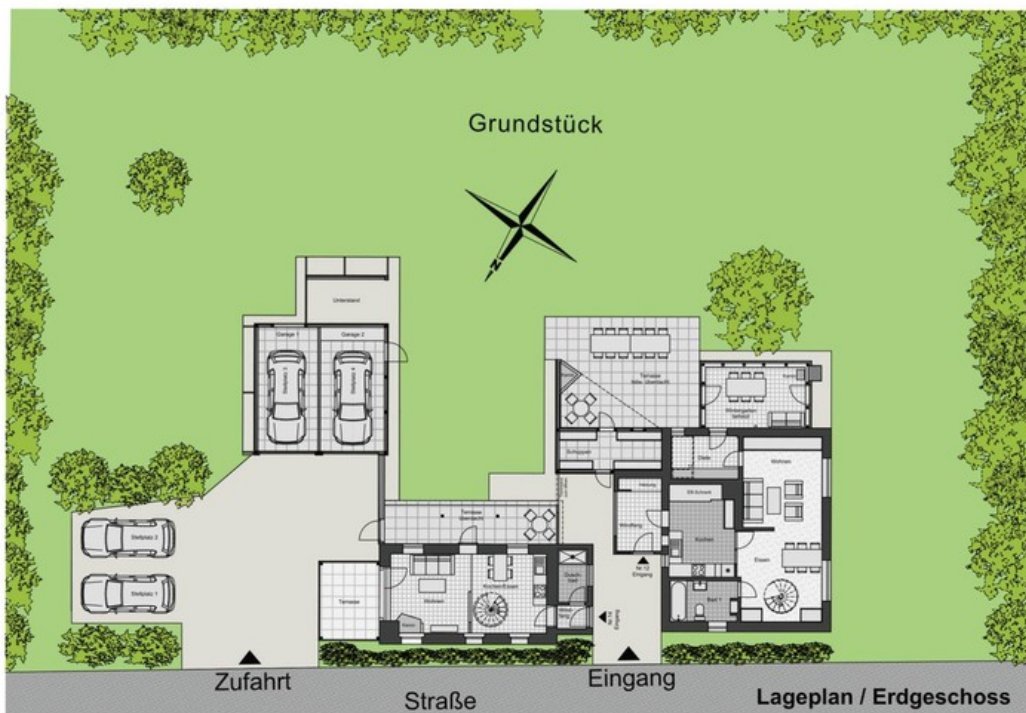
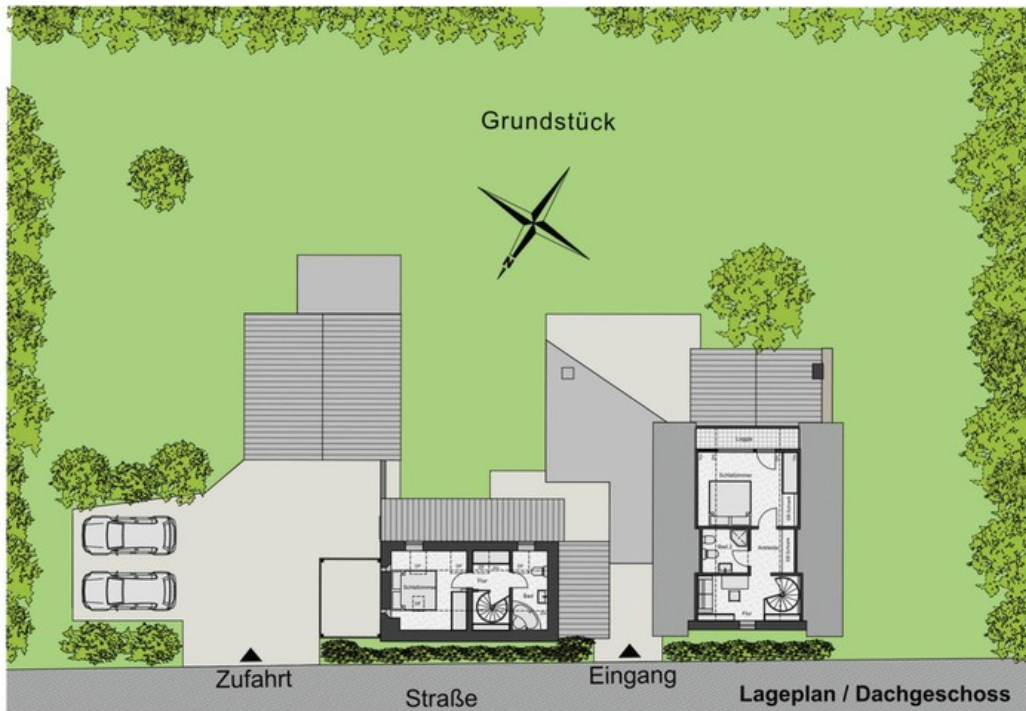
## LAGEPLAN

1.904 m<sup>2</sup> Grundstück mit viel Freiraum



Lageplan

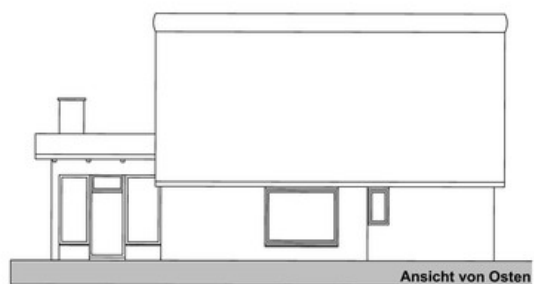
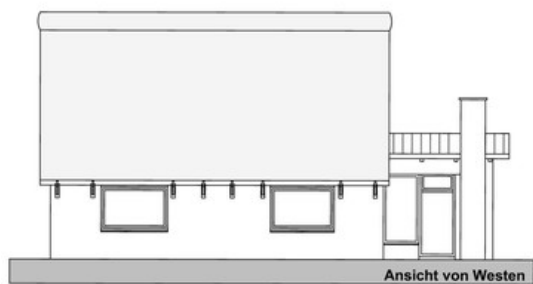
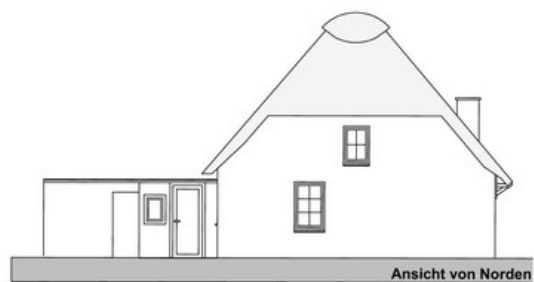
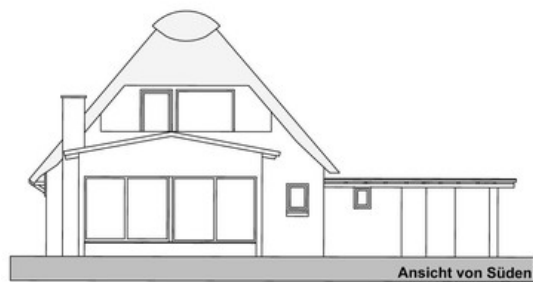
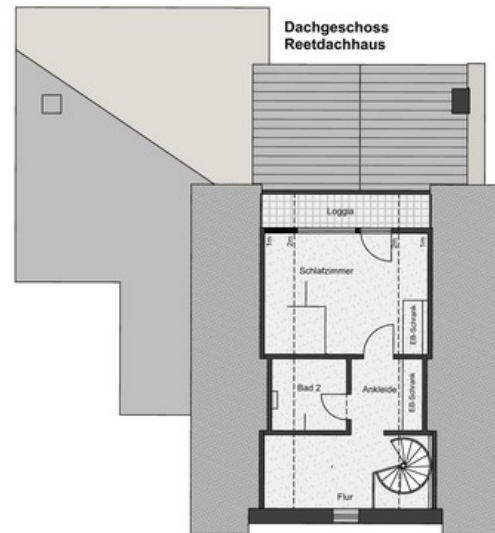
# Exposé - Grundrisse



Lageplan Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

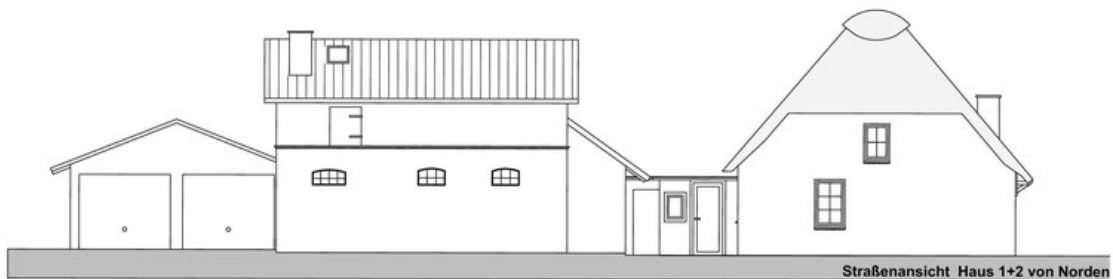
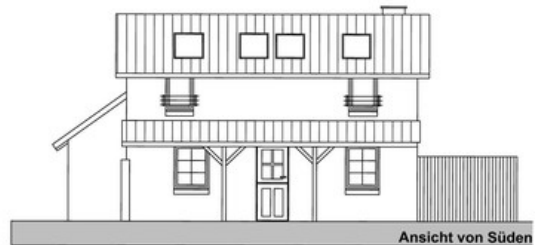
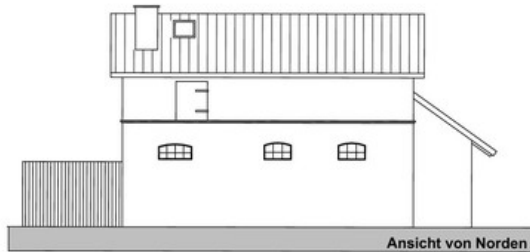
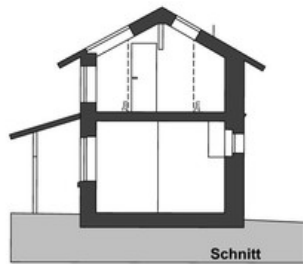
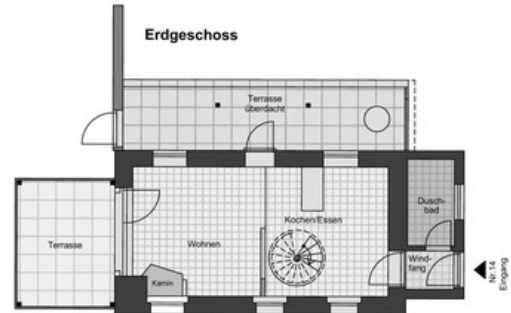
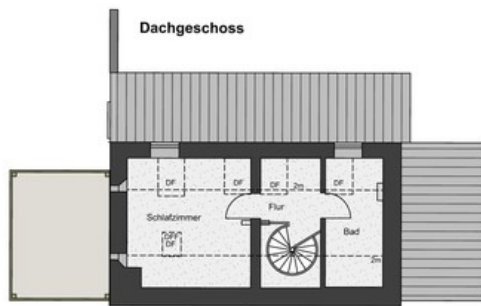
## Grundrisse / Ansichten Erstes Wohnhaus mit Reetdach



Reetdach Zeichnungen

# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse / Ansichten Zweites Wohnhaus



Gästehaus Zeichnungen

# Exposé - Grundrisse



## GRUNDSTÜCK

Grundstück mit Bauvorbescheid für zusätzliche  
Bebauung

Das 1.904 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst zwei Wohnhäuser sowie eine zusätzliche Bauoption. Für einen Teilbereich liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Eine weitere Bebauung ist im Rahmen dieses Bescheids möglich.



Grundstück